rechtsgültiger Bebauungsplan E 10 der Stadt Geseke

2. Änderung Bebauungsplan E 10 der Stadt Geseke

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.November 2017 (BGBl.I.S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10, September 2021 (BGBl.I S. 4147).

2. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990- PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58).

3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132).

4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916).

5. Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung 2018- Bau O NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW.S.421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822).

Verfahrensvermerke

KARTHOGRAPHISCHE DARSTELLUNG	AUFSTELLUNG/ ÄNDERUNGSBESCHLUSS	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Stand der Planunterlagen: 2021 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom ..... Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Soest, den ..... i.A......	Der Bau-,Planungs- und Umweltausschuß der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung am 26.02.2019 die Aufstellung dieses Bebauungs-planes gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Geseke, den .... Bürgermeister	Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Geseke, den .... Bürgermeister
SATZUNGSBESCHLUSS	**BESCHEINIGUNG**	
Der Rat der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung am ..... diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Beschluß wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht. Geseke, den .... Bürgermeister	Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungs-plan vom ..... wird bescheinigt. Geseke, den	

I. Erklärung der Planzeichen

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
gem. § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes E 10 gem. § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans E 10 gem. § 9 (7) BauGB

2. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank–und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe.

WA/2Wo — Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Grundstück
hier: 2 Wohnungen gem. § 9 (1) Nr.6 BauGB

3. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,4 — Grundflächenzahl
gem. § 19 BauNVO

(0,8) — Geschoßflächenzahl
gem. § 20 BauNVO als Höchstmaß

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
gem. § 16 BauNVO

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze
gem. § 23 BauNVO

o — offene Bauweise
gem. § 22 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2)

überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

nicht überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2 u. Nr.4)

5.Grünordnerische Festsetzungen
gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

zu erhaltene Bäume

6. Sonstige erläuternde Planzeichen

4,50 — Bemaßung von Abständen

29 — Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer

vorhandene Bebauung

lärmvorbelasteter Bereich

II. Textliche Festsetzungen

1. Gestalterische Festsetzungen
gem. §9 (4) BauGB i.V.m § 89 BauONW

- Dachgestaltung
Die zulässige Dachneigung der Gebäude 22°- 55°. Die Dachneigung bezieht sich auf das Dach des Hauptgebäudes. Bei Nebengebäuden und untergeordneten Gebäudeteilen ist eine um 5° abweichende Dachneigung erlaubt.
Für Hauptgebäude ist nur das geneigte Dach zulässig. Flachdächer sind nur auf Garagen und Nebengebäuden zulässig.

- Höhen
Die Firsthöhe der Gebäude wird festgesetzt mit 9,0 m als Höchstgrenze.
Definition Höhenbezugspunkt:
Als unterer Bezugspunkt für die Höhen gilt die Gradiente der Baustraße, von der aus die Haupterschließung des Baugrundstücks erfolgt, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den benachbarten in der Ausführungsplanung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

- Stellplätze
je Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Grundstück mind. 1,5 Stellplätze herzustellen und vorzuhalten. Für andere Nutzungen richtet sich die Anzahl der erforderlichen Stellplätze nach den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf in NRW (§48 BauO NRW).
Je Grundstück sind maximal 2 Grundstückszufahrten mit einer Frontlänge von insgesamt maximal 6,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

2. Grünordnerische Festsetzungen
gem. §9 (1) Nr. 25 BauGB

2.1. Einfriedungen

Es sind ausschließlich folgende Grundstückseinfriedungen zulässig:

Zu öffentlichen Verkehrsflächen: Hecken bis zu einer Höhe von 1,00m.
In Verbindung mit Hecken sind auch transparente Zaunanlagen aus Maschendraht bzw. Metallstäben zulässig.
Alle Anpflanzungen sind entsprechend den Vorgaben der beigefügten Artenliste auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

Zu allen anderen Grenzen: Hecken bis zu einer Höhe von 2,00m.
In Verbindung mit Hecken sind auch transparente Zaunanlagen aus Maschendraht bzw. Metallstäben zulässig.
Alle Anpflanzungen sind entsprechend den Vorgaben der beigefügten Artenliste auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

2.2 Pflanzliste für freiwachsende Hecken und Hecken als Grundstückseinfriedung

Pflanzqualität: Str.,v., o.B. 60- 100 cm bzw.l.Hel.,v.o.B., 80-100 cm
Pflanzabstand: 1,5 m In der Reihe
Bei zweireihiger Pflanzung: Pflanzung versetzt mit Reihenabstand 1m.

Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Hartriegel	Rhamnus frangula	Faulbaum
Cornus mas	Kornelkirsche	Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Corylus avellana	Haselnuß	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus monogyna	Weißdorn	Rosa glauca	Hechtrose
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Rosa pimpinellifolia	Bibernellrose
Hedera helix "Arborescens"	Strauchefeu	Rosa rubiginosa	Weinrose
		Salix caprea	Salweide
Ilex aquifolium	Stechpalme	Salix cinerea	Grauweide
Ligustrum vulgare	Liguster	Salix purpurea	Purpurweide
Ligustrum vulgare "Atrovirens"	Immergrüner Liguster	Salix viminalis	Kortweide
		Sambucus nigra	Holunder
Ligustrum vulgare "Lodense"	Zwergliguster	Sambucus racemosa	Traubenholunder
		Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Viburnum opulus	Wasserschneeball
		Viburnum opulus "Compactum"	Zwergwasserschneeball

2.3. Vorgärten
Der Vorgarten ist dauerhaft gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Eine Vollversiegelung der Vorgärten sowie eine Kombination aus mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine u. Schotter) ist nicht zulässig. Eine vollständige Bodenbedeckung mit Pflanzen ist anzustreben. Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge dürfen bei freistehenden Wohnhäusern maximal 50% des Vorgartenbereiches in Anspruch nehmen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen dürfen maximal 60% des Vorgartenbereiches genutzt werden.

2.4. Hausgärten
Auf den Grundstücken ist je Baugrundstück pro angefangen 600m² mindestens ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung anzupflanzen. Als standortgerecht im Sinne der Festsetzung gelten folgende Arten:

Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Holzapfel (Malus sylvestris), sowie hochstämmige Obstbäume traditioneller Sorten wie Apfel, Birne, Hauspflaume, Süß- und Sauerkirsche sowie Walnuss

2.5 Vorhandener Baum- und Gehölzbestand
Vorhandener Baum- und Gehölzbestand ist unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten.

III. Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur-und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel:02761-93750 Fax 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs.4 Denkmal-
schutzgesetz NRW).
2. Das Absuchen der Baugruben ist erforderlich. Vor Beginn der Ramm- oder Bohrarbeiten mit schwerem Gerät sind Sondierbohrungen notwendig. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.
3. Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontamination oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle, kontaminierter Boden etc. sind zu separieren und zu sichern. Bei der Baumaßnahme anfallende Abfälle sind gem.§ 5 Abs.2 und 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§ 5 Abs.4 KrW/AbfG). Abfälle, die nicht verwertet werden, sind als überlassungspflichtige Abfälle auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen. Mutter- und Unterboden sind zu separieren und entsprechend der DIN 19731 einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§§ 2, 4 und 7 Bundesschutzgesetz - BBodSchG). Darüber hinaus sind bei Verwertungsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Böden u.a. die Grundsätze der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft zu berücksichtigen (§ 17 BBodSchG). Seit 1995 besteht in NRW eine allgemein zugängliche Boden-und Bauschuttbörse, mit deren Hilfe die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baureststoffen (z.B. Holz, Metall, Dämmmaterial) gefördert werden soll. Anbieter können ihr Angebot selbst unter www.abis-info.de ins Internet eingeben. Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit über die Entsorgungswirtschaft Soest GmbH oder über die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest, Angebote in die Bodenbörse aufnehmen zu lassen. Ist eine Verwertung des Unterbodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar (§ 5 Abs.4 KrW/AbfG) oder stellt eine Beseitigung die umweltverträglichere Lösung dar (§ 5 Abs.5 KrW/AbfG), ist der Bodenaushub als überlassungspflichtiger Abfall auf einer dafür zugelassenen Bodendeponie im Kreis Soest zu entsorgen. Verfügt der Erzeuger bzw. Besitzer von Abfall selbst über eine zugelassene Anlage i.S. des § 13 Abs.1 Satz 2 KrW/AbfG im Gebiet des Kreises Soest und wird der Abfall zu dieser Anlage verbracht, entfällt die v.g. Überlassungspflicht. Sofern bauliche Anlagen abgebrochen werden, ist der Abbruchbeginn der Abteilung Abfallwirtschaft spätestens zwei Arbeitstage vorher durch eine Abbruchmeldung anzuzeigen. Bei ehem. gewerblich genutzten Anlagen ist mit vor Beginn der Rückbaumaßnahmen zusätzlich ein Abbruch-und Materialentsorgungskonzept vorzulegen.
4. Die für diesen Bebauungsplan relevanten DIN Normen können bei der Stadtverwaltung der Stadt Geseke eingesehen werden.

Übersichtsplan

STADT GESEKE

Bebauungsplan E 10
2. Änderung
gem. § 13a BauGB

Satzung
M 1:1000

NORDEN

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. E10 der Stadt Geseke wurde ausgearbeitet von
Dipl-Ing. Architekt Markus Smolin

Geseke, den 17.01.2022

Planverfasser

MARKUS SMOLIN
DIPL.-ING. ARCHITEKT
Mühlenstrasse 18 59590 Geseke
FON 02942/7478